

Informe sobre a esixencia do cumprimento das condicións de sustentabilidade, calidade de vida e cohesión social para realizar o cambio de uso de locais comerciais a residencial ao abeiro do artigo 76.4 da Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas (Concello de Cambre, Exp. 2026/009)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 03.03.2026 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 11353/RX 615161) oficio asinado pola alcaldesa do Concello de Cambre, no que formula á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo a seguinte consulta:

“Coa entrada en vigor da Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, habilítouse un procedemento simplificado para realizar o cambio de uso de locais comerciais a residencial. Así o artigo 76.4 da citada norma establece que “O cambio de uso regulado neste artigo requirirá o correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística e, no seu caso, as autorizacións e informes sectoriais que procedan, sen que sexa necesario tramitar previamente unha modificación do plan urbanístico nin de calquera outro instrumento que o habilite”.

Na devandita Lei 5/2024 establécense determinados requisitos de habitabilidade e localización (en solo urbano ou de núcleo rural), pero non aclaran a súa subordinación aos límites xerais de sustentabilidade, calidade de vida e cohesión social definidos nos artigos 41 e ss. da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Por outra parte, o concello de Cambre conta cun Plan Parcial para a urbanización de A Barcala no que se establece un límite máximo de vivendas, en función das dotacións existentes.

En vista do exposto, consideramos que existe unha incerteza xurídica sobre se a regulación resultante da Lei 5/2024 permite obviar os límites de cohesión social ou a sustentabilidade, establecidos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, así como os plasmados no planeamento urbanístico.

3. SOLICITA

Que o Consello Consultivo, no exercicio das súas funcións de asesoramento, emita ditame ou informe sobre:

- se a Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas debe interpretarse de forma restritiva, mantendo a obrigatoriedade de cumprir os principios de sustentabilidade e cohesión social da Lei do Solo, así como os establecidos no planeamento urbanístico;*



• se a autorización de cambio de uso por esta vía excepcional pode ser denegada polos Concellos baseándose exclusivamente no incumprimento dos citados límites de sustentabilidade e cohesión social da Lei do Solo e os establecidos no planeamento urbanístico.”

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O Concello de Cambre conta con Normas subsidiarias de planeamento municipal (NSP) aprobadas definitivamente por Acordo da Comisión Provincial de Urbanismo do 27.07.1994, ratificado o 26.09.1994 referido ao texto refundido. A normativa está publicada no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 30.08.1994.

As NSP non están adaptadas á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, polo que, ao abeiro do establecido no número dous da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as regras previstas na citada disposición.

TERCEIRA.- A modificación puntual das antigas Normas subsidiarias municipais do ano 86, aprobada pola Comisión Provincial de Urbanismo o 22.07.1992, recualificou o ámbito denominado “SAU - RD - VPO A Barcala” como solo apto para urbanizar de uso residencial de vivenda protexida, establecendo como determinación unha densidade máxima para o sector de 75 vivendas por hectárea.

En desenvolvemento da MP do ano 1992, o 27.04.1993 aprobouse o Plan parcial do solo apto para urbanizar residencial da Barcala, que xustifica as reservas de solo dotacional sobre vivendas proxectadas, en aplicación dos criterios do Anexo do *Real Decreto 2159/1978, do 23 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Planeamento para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana*.

Na actualidade o ámbito do Plan parcial constitúe un tecido urbanizado e colmatado pola edificación.

CUARTA.- Os apartados 1 e 2 do artigo 61 da *Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, contemplan unha serie de medidas extraordinarias e temporais



dirixidas a aumentar a oferta de solo e de edificacións con destino a vivenda, coa finalidade de incrementar o parque de vivenda público e de contribuír á efectividade do dereito de todas as persoas a unha vivenda digna e adecuada. Esas medidas extraordinarias e temporais en materia de vivenda serán aplicables ata o 29 de decembro de 2028.

Nesa sección, entre as medidas para incrementar a dispoñibilidade de edificacións con destino a vivenda, o artigo 76 "*cambio de uso de locais a vivenda*" da lei dispón o seguinte:

"1. Os locais destinados a uso terciario poderán cambiar o seu uso a residencial cando se cumpran as seguintes condicións:

- a) Que estean situados en edificacións existentes de tipoloxía residencial de vivenda colectiva.*
- b) Que se sitúen en solo urbano ou de núcleo rural.*

2. No suposto de que os locais estean situados nun solo desenvolvido por un promotor público ou destinado polo planeamento a vivenda protexida deberán, adicionalmente, cualificarse como vivendas protexidas e solicitar a pertinente autorización do Instituto Galego da Vivenda e Solo, de conformidade co establecido no artigo 72 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

3. Con carácter xeral, as novas vivendas deberán cumprir as condicións exixidas pola normativa en materia de edificación e de habitabilidade que resulte aplicable, coas seguintes excepcións ou especialidades:

- a) Exceptúanse os requisitos de altura libre, que poderá ser de 2,40 metros.*
- b) As novas vivendas poderán ter o seu acceso directamente á vía pública.*
- c) As ventilacións e extraccións que teñan que saír por cuberta poderanse conducir polas fachadas interiores e situarse máis alá da profundidade edificable, ou superando a ocupación máxima permitida.*
- d) A extracción de fumes das cociñas poderá substituírse por sistemas de filtración internos homologados.*
- e) As vivendas resultantes deste cambio de uso estarán exentas do cumprimento de reserva de prazas de aparcadoiros.*

4. O cambio de uso regulado neste artigo requirirá o correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística e, de ser o caso, as autorizacións e informes sectoriais que procedan, sen que sexa necesario tramitar previamente unha modificación do planeamento urbanístico nin de calquera outro instrumento que o habilite.

5. Este precepto será de aplicación directa no prazo de catro meses a partir da entrada en vigor desta lei. Con todo, os concellos, en calquera momento, poderán adoptar un acordo



relativo á súa non aplicación en todo ou en parte do seu termo municipal. Este acordo deberá ser adoptado polo pleno respectivo e deberá fundarse en razóns derivadas da necesidade de manter a actividade comercial nun determinado ámbito territorial.”

QUINTA.- O Concello de Cambre consulta se a aplicación do citado 76 da *Lei 5/2024, do 27 de decembro*, relativo ao cambio de uso de locais a vivenda, está subordinado ao cumprimento dos límites xerais de sustentabilidade, calidade de vida e cohesión social definidos nos artigos 41 e 42 da LSG, respectivamente, así como os establecidos no Plan parcial da Barcala.

Tal como indica a exposición de motivos da *Lei 5/2024, do 27 de decembro*, unha das finalidades da súa regulación é favorecer e facilitar a utilización de edificacións xa existentes para o seu destino a vivenda, en concreto dos locais destinados a un uso terciario mediante a medida do artigo 76 da dita lei, e das edificacións non acabadas que reúnan determinadas condicións mediante a medida do artigo 77.

Nesta consulta, céntrase a cuestión na medida extraordinaria e temporal en materia de vivenda regulada no artigo 76, que permite o cambio a un uso residencial dos locais destinados a uso terciario nas edificacións existentes de tipoloxía residencial de vivenda colectiva, sempre que se sitúen no solo urbano ou de núcleo rural, e cumplan todas as condicións establecidas no dito precepto.

O cambio de uso requirirá o correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística e, de ser o caso, as autorizacións e informes sectoriais que procedan, sen que sexa necesario tramitar previamente unha modificación do planeamento urbanístico nin de calquera outro instrumento que o habilite.

Así mesmo, a dita medida coadruva coa potestade de planificación municipal.

Pois, por unha banda, a medida ten escasa repercusión no equilibrio entre a intensidade residencial e o sistema dotacional, xa que non modifica a regulación do usos característicos e pormenorizados previstos nos instrumentos de planeamento, senón que se limita a habilitar unha opción temporal de exclusiva aplicación a locais destinados a uso terciario que estean situados en edificacións existentes de tipoloxía residencial de vivenda colectiva que se sitúen en solo urbano ou de núcleo rural.

Por outra banda, o apartado 5 do artigo 76, determina a aplicación directa no prazo de catro meses a partir da entrada en vigor desta lei, xa que con todo, os concellos, en calquera momento, poderán adoptar un acordo plenario relativo á súa non aplicación en todo ou en parte do seu termo municipal fundamentado en razóns derivadas da necesidade de manter a actividade comercial nun determinado ámbito territorial.

En definitiva, agás que o pleno do Concello respectivo dispoña o contrario, esta medida temporal resulta de aplicación directa, é dicir, se esixe como requisito exclusivo para acollerse a ela o cumprimento das condicións regradas para o cambio de uso reguladas no propio precepto e, en virtude do principio de xerarquía normativa, prevalece sobre calquera determinación contraria do planeamento urbanístico en vigor.



CONCLUSIÓNS

1.- O artigo 76 da *Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, permite o cambio a un uso residencial dos locais destinados a uso terciario e esixe como requisito exclusivo para acollerse a el o cumprimento das condicións regradas para o cambio de uso que se determinan no propio precepto.

2.- O citado artigo 76 é de aplicación directa en tanto os concellos non adopten un acordo relativo á súa non aplicación en todo ou en parte do seu termo municipal fundamentado en razóns derivadas da necesidade de manter a actividade comercial nun determinado ámbito territorial, e en virtude do principio de xerarquía normativa, prevalece sobre calquera determinación contraria do planeamento urbanístico en vigor.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

